

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PENDIRIAN
MUSLIM *GUEST HOUSE* DI KECAMATAN BUMIAJI
KOTA BATU**

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Mencapai
Derajat Sarjana Ekonomi



Oleh:

Resti Avinda Sari

201410160311280

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG**

2018

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PENDIRIAN MUSLIM GUEST HOUSE DI KECAMATAN BUMIAJI KOTA BATU

Yang disiapkan dan disusun oleh :

Nama : Resti Avidana Sari

NIM : 201410160311280

Jurusan : Manajemen

Telah dipertahankan di depan penguji pada tanggal 07 April 2018 dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima sebagai kelengkapan guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Universitas Muhammadiyah Malang.

Susunan Tim Penguji:

Penguji I : Prof. Dr. Bambang Widagdo, M.M.

Penguji II : Drs. Warsono, M.M.

Penguji III : Drs. Wiyono, M.M.

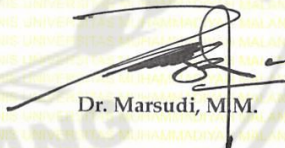
Penguji IV : Dr. Widayat, M.M.

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis,

Ketua Jurusan,



Dr. Idris Zuhron, M.M.


Dr. Marsudi, M.M.

1. 
2. 
3. 
4. 

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmanirrohim.

Puji syukur yang teramat saya haturkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Kuasa karena atas segala rahmat, petunjuk, dan karunia-Nya sehingga saya dapat menyelesaikan Skripsi dengan judul “Analisis Kelayakan Investasi Pendirian Muslim *Guest House* di Kecamatan Bumiaji Kota Batu” ini dengan baik dan tepat waktu.

Sholawat serta salam senantiasa dihaturkan kepada Nabi besar Muhammad SAW yang membawa kesempurnaan ilmu pengetahuan, ajaran Tauhid dan keutamaan budi pekerti. Semoga tumpahan do’a sholawat menetes kepada segenap keluarga dan sahabatnya dan seluruh umatnya yang dengan tulus ikhlas mencintai dan menjunjung sunnahnya.

Selama proses penyusunan skripsi ini, banyak pihak yang telah memberikan bantuan dan dukungan kepada saya. Sebagai ungkapan rasa syukur, dalam kesempatan ini saya ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Rektor Universitas Muhammadiyah Malang Drs. H. Fauzan, M.Pd yang telah memberikan pengarahan yang baik kepada semua mahasiswa
2. Ibu Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Malang Dr. Idah Zuhroh, MM yang telah memberikan pengarahan yang baik
3. Ketua Jurusan Manajemen yakni Bapak Dr. Marsudi, M.M yang telah memberikan fasilitas untuk kelangsungan kegiatan skripsi
4. Bapak Dr. Widayat, M.M. selaku dosen pembimbing pertama dan Drs. Wiyono, M.M. selaku dosen pembimbing kedua yang telah membagikan ilmunya kepada saya
5. Seluruh rekan-rekan di Fakultas Ekonomi dan Bisnis di setiap jurusan yang selalu rajin belajar
6. Ucapan terima kasih secara khusus penulis sampaikan kepada orang tua dan keluarga tercinta yang telah mendukung dan menyemangati saya untuk selalu beribadah dan rajin mengerjakan skripsi.

Kepada mereka semua, hanya ungkapan terimakasih dan do’a tulus yang dapat saya persembahkan, semoga segala yang telah mereka berikan kepada saya tercatat sebagai amal ibadah yang baik. Amiin.

Akhirnya, dengan segala keterbatasan dan kekurangan, saya persembahkan karya tulis ini kepada pihak yang membutuhkan. Kritik yang membangun sangat dibutuhkan untuk penyempurnaan karya-karya yang selanjutnya.

Billahitaufiq Wal Hidayah.

Batu, Maret 2018

Peneliti

DAFTAR ISI

| | |
|--|------|
| ABSTRAK..... | i |
| KATA PENGANTAR | iii |
| DAFTAR ISI..... | iv |
| DAFTAR GAMBAR..... | vi |
| DAFTAR TABEL..... | vii |
| DAFTAR LAMPIRAN..... | viii |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah..... | 1 |
| B. Rumusan Masalah..... | 4 |
| C. Batasan Masalah | 4 |
| D. Tujuan dan Manfaat Penelitian | 5 |
| BAB II KAJIAN TEORI..... | 6 |
| A. Tinjauan Penelitian Terdahulu | 6 |
| B. Tinjauan Teori..... | 7 |
| C. Kerangka Pikir | 22 |
| BAB III METODE PENELITIAN..... | 24 |
| A. Lokasi Penelitian..... | 24 |
| B. Jenis Penelitian..... | 24 |
| C. Definisi Operasional Variabel..... | 24 |
| D. Jenis dan Sumber Data | 29 |
| E. Teknik Pengumpulan Data..... | 30 |
| F. Teknik Analisis Data..... | 31 |
| BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | 39 |
| A. Gambaran Lokasi Penelitian | 39 |
| B. Analisis Data | 41 |
| C. Pembahasan Hasil Analisis Data..... | 64 |

| | |
|---------------------------------|----|
| BAB V KESIMPULAN DAN SARAN..... | 67 |
| A. Kesimpulan | 67 |
| B. Saran | 67 |
| DAFTAR PUSTAKA | 68 |



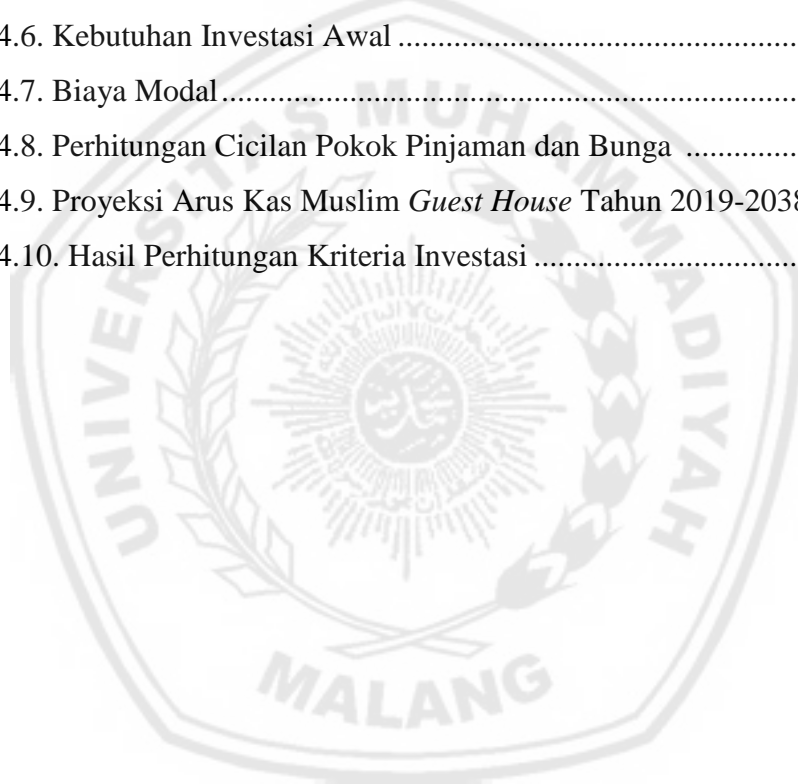
DAFTAR GAMBAR

| | |
|--|----|
| Gambar 2.1. Bagan Kerangka Pikir | 23 |
| Gambar 4.1 <i>Site Plan</i> Muslim <i>Guest House</i> | 40 |
| Gambar 4.2 <i>Site Plan</i> Muslim <i>Guest House</i> Lantai 1 | 50 |
| Gambar 4.3 <i>Site Plan</i> Muslim <i>Guest House</i> Lantai 2 | 51 |
| Gambar 4.4. Rencana Tempat Pembangunan <i>Guest House</i> | 52 |



DAFTAR TABEL

| | |
|--|----|
| Tabel 1.1. Data Kunjungan Wisata Kota Batu Tahun 2012-2016 | 1 |
| Tabel 1.2. Data Usaha Akomodasi Per-Kecamatan di Kota Batu Tahun 2016 | 2 |
| Tabel 4.1. Kunjungan Tamu Penginapan di Kota Batu Tahun 2008-2016..... | 41 |
| Tabel 4.2. Peramalan Permintaan Tamu <i>Guest House</i> 2017-2038 | 42 |
| Tabel 4.3. Data Pesaing Perusahaan | 43 |
| Tabel 4.4. Estimasi Pendapatan Muslim <i>Guest House</i> 2019-2038 | 45 |
| Tabel 4.5. Bagan Gantt Perencanaan Kegiatan Proyek..... | 54 |
| Tabel 4.6. Kebutuhan Investasi Awal | 57 |
| Tabel 4.7. Biaya Modal | 58 |
| Tabel 4.8. Perhitungan Cicilan Pokok Pinjaman dan Bunga | 58 |
| Tabel 4.9. Proyeksi Arus Kas Muslim <i>Guest House</i> Tahun 2019-2038 | 60 |
| Tabel 4.10. Hasil Perhitungan Kriteria Investasi | 63 |



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1: Perhitungan Peramalan Permintaan
- Lampiran 2 : Perhitungan *Break Even Price*(BEP)
- Lampiran 3 : Gambar *Site Plan* Bangunan Muslim *Guest House*
- Lampiran 4: Kebutuhan Investasi Awal
- Lampiran 5: Rancangan Modal Kerja Awal
- Lampiran 6: Perhitungan Biaya Modal Rata-rata Tertimbang
- Lampiran 7 : Perhitungan Cicilan Pokok Pinjaman dan Bunga Anuitas
- Lampiran 8: Rincian Biaya Sosial
- Lampiran 9: Perhitungan Reinvestasi Aktiva Tetap
- Lampiran 10: Proyeksi Laba/Rugi Muslim *Guest House* 2019-2038
- Lampiran 11: Perhitungan *Net Present Value* (NPV)
- Lampiran 12: Perhitungan *Internal Rate of Return* (IRR)
- Lampiran 13: Perhitungan *Payback Period* (PP)
- Lampiran 14: Data Primer
- Lampiran 15: Data Sekunder

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik Kota Batu. 2017. *Data Usaha Akomodasi Per-Kecamatan di Kota Batu tahun 2017*.
- _____, *Direktori Hotel Provinsi Jawa Timur (Kota Batu)*
- _____, *Statistik Perhotelan Kota Batu tahun 2008-2016 (Banyaknya tamu asing dan domestik yang datang dirinci menurut bulan dan jenis hotel)*
- Dinas Pariwisata Kota Batu. 2017. *Data Kepariwisata (Obyek Wisata, Kunjungan Wisata & Perhotelan)*
- Fahmi, Irham. 2012. *Manajemen Investasi: Teori dan Soal Jawab*. Jakarta: Salemba Empat
- Haming, Murfidin & Salim Basalamah. 2003. *Studi Kelayakan Investasi Proyek dan Bisnis*. Jakarta: Penerbit PPM.
- Herlianto, Didit, & Triani Pujiastuti. 2009. *Studi Kelayakan Bisnis*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Husnan, Suad, & Suwarsono Muhammad. 2014. *Studi Kelayakan Proyek Bisnis*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Kasmir & Jakfar. 2016. *Studi Kelayakan Bisnis*. Jakarta: Prenada Media.
- Nufaili & Utomo. 2014. "Analisa Investasi Hotel Pesonna Makassar". *Jurnal Teknik Pomits*. Vol. 3, No. 2, ISSN: 2337-3539, hlm: 143-146.
- Sartono, Agus. 2010. *Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi Edisi Keempat*. Yogyakarta:BPFE.
- Sucipto, Agus. 2011. *Studi Kelayakan Bisnis: Analisis Integratif dan Kasus*. Malang:UIN Maliki Press.
- Sutojo, Siswanto. 2006. *Project Feasibility Studi (Studi Kelayakan Proyek) Konsep, Teknik dan Kasus*. Jakarta: PT Damar Mulia Pustaka.
- Umar, Husein. 2003. *Studi Kelayakan dalam Bisnis Jasa*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Wirastuti, N.P.O., Warsika, I.P.D. & Adnyana, I.B.R. 2013. "Analisis Finansial Pembangunan The Magani Hotel Kuta". *Jurnal Ilmiah Elektronik Infrastruktur*. Vol.13, No.1, hlm 1-7

Wulan, Sapmaya & Andala Rama. 2012. “Analisis Studi Kelayakan *Bisnis Guest House Family* di Bandar Lampung”. *Jurnal Manajemen dan Bisnis*. Vol.3, No.1, hlm: 77-100.

www.batukota.bps.go.id (diakses pada 21 Desember 2017)

www.keuangan.kontan.co.id/news/ojk-dorong-bank-turunkan-premi-risiko
(diakses pada 1 Maret 2018)

[www. tabelangsuran.com/kpr/tabel-angsuran-kpr-bank-mandiri-2018/](http://www.tabelangsuran.com/kpr/tabel-angsuran-kpr-bank-mandiri-2018/)(diakses pada 1 Maret 2018)

